

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION PAYS BASQUE/VILLE DE BIARRITZ

Réunion publique de présentation des scénarios – MECDU Projet d'aménagement Aguilera

Mercredi 05 octobre 2022

Compte-rendu de la réunion

INTERVENANTS

- Maider AROSTEGUY, Maire de Biarritz
- Bruno CARRERE, Vice-président en charge de la stratégie d'aménagement durable du territoire CAPB
- Maud CASCINO, Adjointe à l'urbanisme, au logement et à l'habitat Ville de Biarritz
- Edouard CHAZOUILLERES, Adjoint aux finances et aux grands projets Ville de Biarritz
- Annabel CASSES, directrice de projet DESURB
- Maëlle CREVITS, cheffe de projet DESURB
- Isolde RIVAS, Animatrice NEORAMA

PARTICIPANTS

Plus d'une centaine de participants.

OUVERTURE

Bruno CARRERE, Vice-président en charge de la stratégie d'aménagement durable du territoire CAPB

Maidor AROSTEGUY, Maire de Biarritz

Isolde RIVAS, Animatrice NEORAMA

Madame RIVAS ouvre la réunion et introduit Monsieur CARRERE, Vice-président à la Communauté d'Agglomération Pays Basque (CAPB) en charge de la stratégie d'aménagement durable du territoire.

Ce dernier remercie les nombreux participants pour leur mobilisation. Il rappelle que l'un des objectifs de ce projet est de proposer de nouveaux logements dont au moins 56% seront des logements sociaux. Initié par la Ville, ce projet a trouvé un écho favorable auprès de la CAPB, qui agit notamment pour faciliter l'accès à tous au logement et qui est compétente en matière de Plan Local d'Urbanisme (PLU). La CAPB a donc engagé une procédure dite de « mise en compatibilité du PLU », un préalable nécessaire au déploiement à venir de ce projet communal. Il termine son propos en soulignant que près de 75 % de la population basque peut prétendre à un logement social : le projet Aguilera paraît nécessaire pour répondre à ce besoin.

La parole est ensuite donnée à Madame le Maire qui rappelle que la première rencontre était organisée en juillet 2021. Elle ajoute que la ville ne possède pas la compétence en matière de mise en comptabilité des documents d'urbanisme : il s'agit d'une compétence intercommunale. Pour autant, la ville est propriétaire des terrains situés sur le site grâce à l'acquisition réalisée par l'ancien Maire Pierre FORSANS qui avait un objectif : les dédier à la pratique sportive. Actuellement, le site d'Aguilera comporte plusieurs activités sportives telles que du tennis, du rugby, de la pelote basque et de nombreuses associations animent le quartier. L'enjeu actuel de ce projet est de conserver et développer cette vocation sportive tout en intégrant des logements (environ 350). En effet, le contexte territorial limite l'installation des biarrots : la production de nouveaux logements est donc urgente.

Madame le Maire termine son propos en rappelant qu'il s'agit d'une phase de concertation prenant appui sur des objectifs fixés par la municipalité, à savoir : rénover un certain nombre d'infrastructures sportives déjà existantes et créer 350 logements. La population locale est conviée à prendre part aux différents temps de concertations dédiés pour apporter leurs remarques et leurs réflexions afin de nourrir l'ensemble des scénarios. La procédure de concertation proposée est plus longue et plus complète que la simple obligation réglementaire.

Madame RIVAS présente les autres intervenants présents pour cette réunion publique que sont : Monsieur CHAZOILLERE, adjoint aux finances à la ville de Biarritz et Madame CASCINO, adjointe à l'urbanisme à la ville de Biarritz.

Elle précise également le déroulé de la réunion. En premier lieu, la réunion est l'occasion de faire un point d'avancement sur le projet depuis la dernière réunion publique. Par la suite, les scénarios seront présentés par l'agence de programmation DESURB. Enfin, les prochaines étapes de concertation seront dévoilées. Un temps d'échange avec le public est prévu à la fin de la présentation.

L'AVANCEMENT DU PROJET

Isolde RIVAS, Animatrice NEORAMA

NEORAMA rappelle que cette concertation préalable s'inscrit dans la procédure de mise en comptabilité du PLU de Biarritz, portée par la CAPB. Elle doit permettre d'imaginer la future programmation du site Aguilera et de déterminer en conséquence les évolutions nécessitant d'être apportées au PLU. En parallèle du travail de concertation mené par NEORAMA, le cabinet d'études DESURB intervient sur les pistes du programme d'aménagement.

Mme RIVAS complète son propos en précisant le calendrier lié au projet. Le choix du scénario préférentiel sera suivi d'une phase administrative puis d'une enquête publique, une occasion supplémentaire pour la population de participer. L'aboutissement de la mise en comptabilité du PLU est programmée au 1^e trimestre 2024 et les premiers aménagements sont planifiés en 2025-2026.

Concernant la concertation associée au projet, une première réunion de lancement s'était déroulée en juillet 2021, suivie de 3 balades urbaines organisées à la fin de l'année 2021/début 2022 afin d'alimenter le diagnostic. Suite à la réunion publique de ce jour, 3 ateliers thématiques sont prévus en octobre 2022 pour contribuer à l'élaboration des scénarios. Le scénario final sera, quant à lui, présenté lors d'une dernière réunion publique organisée en décembre 2022. Enfin, un bilan de la concertation sera tiré par la CAPB au début de l'année 2023.

Elle rappelle les 3 objectifs principaux ayant guidé l'élaboration du projet, à savoir :

- > Conserver le caractère sportif du site et permettre l'organisation de grands événements sportifs
- > Produire de nouveaux logements et bénéficier d'une mixité sociale
- > Produire un quartier durable tout en veillant à la bonne insertion dans l'existant et conserver le bois du Mont-Orient.

LE DIAGNOSTIC

Annabel CASSES, directrice de projet (DESURB)

Madame CASSES, directrice de projet (DESURB), remercie les participants de leur présence. Elle débute son propos par la présentation du diagnostic, un travail permettant d'analyser les atouts et inconvénients du site et de donner des clés de lecture.

Les éléments détaillés ci-dessous sont en complément du support présenté lors de la réunion publique et également disponible en ligne.

- **Le positionnement d'Aguilera**

Le site d'Aguilera est situé sur deux axes de communication stratégiques de l'agglomération : le B.A.B (Bayonne-Anglet-Biarritz) et la D180. Il s'agit également d'une entrée de ville possédant des liens forts et structurants avec l'agglomération.

Le quartier est connu et vécu comme un quartier sportif. Pour autant, il est nécessaire de faire évoluer ce quartier afin de le révéler vis-à-vis du quartier résidentiel et des autres vocations qui viendront enrichir le site.

- **Le projet de mobilité**

Actuellement, des lignes de transport en commun desservent le quartier d'Aguilera. Par ailleurs, le développement de la mobilité active est un élément à développer sur le quartier selon les participants aux balades urbaines.

- **Un site à vocation sportive fortement imperméabilisé**

Du fait de l'implantation de plusieurs équipements sportifs et de vastes espaces de stationnement sur le site, le quartier d'Aguilera est imperméabilisé à plus de 80 %. Cette thématique est à intégrer dans le cadre de l'arrivée future de nouveaux logements et d'habitants, mais également afin d'améliorer la situation actuelle.

- **Les hauteurs sur le site**

Des variations de hauteurs sont présentes sur le site, allant du rez-de-chaussée au R+8. La tribune Kampf possède une hauteur relative au R+6 (rez-de-chaussée + 5 étages). Ces variations de hauteurs seront à prendre en compte pour intégrer de manière cohérente le projet dans ce contexte résidentiel et urbain.

- **Les dysfonctionnements urbains et des infrastructures**

Il est difficile de se repérer dans le quartier Aguilera du fait du réseau de voiries. Il n'existe pas de véritable entrée sur le site et des problématiques d'accessibilité sont présentes. En effet, les accès dédiés aux PMR (Personnes à Mobilité Réduite) sont peu nombreux. Les infrastructures sportives ne sont pas aux normes réglementaires (amiante détectée), thermiques et de sécurité, et ne répondent pas au besoin de mixité.

- **Un secteur en évolution**

Le projet Aguilera nécessite une réflexion d'ensemble qui ne se limite pas aux contours propres du site. Le projet doit s'inscrire en lien avec le reste de la ville et de l'agglomération tout en répondant aux enjeux d'avenir : développement de mobilités douces et actives,

construction de nouveaux logements, essor de nouvelles activités, de services, conservation de la vocation sportive du site.

- **Des projets à mener dans le secteur**

L'allée Aguilera, voie intercommunale, est une porte d'entrée importante sur le plateau. Un programme d'aménagement en réflexion sur cette voie a pour objectif de sécuriser les aménagements piétons en plus de réguler les vitesses et de desservir le plateau au vu des transformations futures.

- **Pollution et nuisance acoustique**

Des contraintes liées aux nuisances sonores et à la pollution existent sur le site. Le BAB génère des nuisances sonores : les normes acoustiques devront être prises en compte dans le cadre de la construction de logements.

- **Les contraintes réseaux**

Afin de s'assurer que les réseaux seront en capacité d'absorber la nouvelle programmation, des analyses seront à effectuer. Cela fera l'objet de quelques travaux pour anticiper des phénomènes de type « nappe perchée » (volume d'eau souterraine à faible profondeur) pouvant aboutir à des problématiques d'aménagement sur le site. Le projet a pour objectif d'améliorer la situation et travailler à l'intégration du risque de l'imperméabilisation. Il y a également un enjeu sur la conservation de la qualité des eaux de baignade plus en aval.

- **Un patrimoine à préserver**

Le plateau d'Aguilera possède plusieurs éléments de patrimoine qui devront être préservés, conservés et valorisés. Il s'agit notamment de l'allée de platanes historique qui constitue une entrée piétonne majeure, la Villa Rose et le Bois du Mont-Orient.

- **La synthèse des balades urbaines**

Les précédents temps de concertation (balades urbaines) ont permis de conforter et enrichir le diagnostic réalisé par DESURB. Plusieurs souhaits ont été évoqués, tels que :

- Réadapter l'usage du stationnement jugé inefficace et adapter le nombre de places de stationnement.
- Anticiper les futurs flux de circulation. Le projet envisage la création de 350 logements mais cela ne signifie pas 350 habitants en plus sur le quartier, cela peut être plus. La desserte des logements et activités doit être anticipée.
- L'accès par et au BAB doit être repensé. Sécuriser la traversée du BAB ainsi que le giratoire de l'Europe.
- Conserver le bois du Mont-Orient et l'aménager : créer par exemple un parcours sportif et pédagogique. Par ailleurs, il est souhaité que les logements soient construits au plus loin du BAB et du bois.

- Conserver les patrimoines présents. Réhabiliter la Villa Rose afin de la rendre plus visible et lui donner une place centrale dans le quartier. Conserver l'allée de platanes et le patrimoine sportif.
- Piétonniser le quartier et pacifier le quartier en abaissant la vitesse par exemple.
- Veiller à l'intégration des nouveaux logements en tenant compte du contexte résidentiel (hauteurs).

Madame CASSES continue son propos en ajoutant qu'un enjeu important est constaté sur le BAB afin de pacifier la circulation et le traverser dans de meilleures conditions.

- **En synthèse**

En synthèse, le site Aguilera possède des contraintes comme des atouts.

Concernant les contraintes, Madame CASSES rappelle que le site est imperméabilisé à plus de 80 % du fait du nombre important d'infrastructures sportives dispersées et d'espaces d'enrobés dans le quartier. Cela créé également un paysage de clôtures limitant et désorientant. Les mobilités douces ne sont pas développées du fait du manque d'infrastructures dédiées.

En parallèle, ce quartier sportif possède une localisation stratégique lui permettant d'être desservi par les transports en commun. Le foncier du site est intégralement maîtrisé, des espaces boisés sont présents et le projet d'aménagement peut être un véritable potentiel de valorisation des énergies renouvelables.

En clair, le projet d'Aguilera est une opportunité de requalifier durablement le quartier en se projetant sur une centaine d'années. Madame CASSES conclue en soulignant que ce projet de recomposition d'infrastructures sportives, dans un contexte résidentiel, est une opération singulière en France.

LES SCENARIOS D'AMENAGEMENT

Annabel CASSES, directrice de projet (DESURB)

Madame CASSES rappelle que les scénarios d'aménagement ont été travaillés avec les élus municipaux à partir des éléments souhaités tels que la production de logements accompagnés d'espaces publics, d'équipements, de voiries, et d'espaces récréatifs et sportifs.

Pour autant, l'agence DESURB ne recommande pas de remplir les espaces vides présents sur le site car cela ne permettrait pas de recomposer, de manière qualitative, le quartier ni de l'intégrer dans la ville. Par ailleurs, les scénarios prévoient l'étude conjointe entre le programme sportif et le quartier tout en prenant appui sur l'existant (patrimoine, structure de voirie) pour le valoriser. Cela permet de bénéficier d'une trame qui accompagne et transforme la recomposition urbaine.

Avant de présenter les scénarios, Madame CASSES précise que ces derniers sont fondés sur différentes orientations. Le quartier doit être intégré par rapport à son contexte et doit prendre en compte les contraintes inhérentes au site sur le plan technique et environnemental. A cela, s'ajoute différents niveaux d'intervention relatifs aux infrastructures sportives afin de répondre à des besoins et problématiques précis. En parallèle, la concertation est nécessaire pour apporter un maximum d'éléments dans la construction des scénarios. Enfin, le projet Aguilera n'est pas un projet de logements mais un projet urbain prenant en compte de nombreuses thématiques dont le développement durable qui concerne la mobilité, la végétalisation ou encore la désimperméabilisation.

En parallèle, des principes d'aménagements ont guidé l'élaboration des scénarios, à savoir :

- Révéler les patrimoines : conserver la Villa Rose, allée de platanes historique...
- Désimperméabiliser le site. Cela signifie que le bois du Mont-Orient doit être intégré dans le quartier et une trame verte écologique est à créer en aménageant de nombreux espaces publics (places urbaines, parcs, espaces enherbés...).
- Faire dialoguer le quartier avec son contexte
- Mutualiser les services/équipements
- Varier les formes et les fonctions en développant différentes architectures, hauteurs et services.
- Créer de la mixité en accordant 56 % de logements sociaux. Le principe d'ilotage permet de poursuivre une urbanisation en lien avec le contexte tout en diversifiant les différents programmes que l'on retrouvera.

Madame CASSES annonce que l'agence de programmation DESURB a travaillé sur l'élaboration de 3 scénarios de recomposition de l'espace afin de placer au mieux les différentes fonctions. Elle précise qu'il s'agit de propositions schématiques à ce stade évoquant des compositions possibles et étudiées pour le plateau d'Aguilera.

- **Scénario 1**

Le scénario 1 a pour objectif de développer majoritairement le logement en cœur de quartier en connexion avec le bois du Mont-Orient.

Les infrastructures sportives telles que le tennis, le Jaï Alai et le terrain Bndern sont conservées. Il est par ailleurs prévu de démolir et reconstruire les locaux de l'USB. Le Jaï Alai sera quant à lui réhabilité et le pôle tennis sera restructuré sur site avec une partie de démolition/reconstruction pour améliorer les conditions en termes d'accueil des terrains couverts. Des tribunes et vestiaire seront construits pour le terrain Bndern.

Concernant l'organisation des logements, 27 logements (R+2 maximum) seront construits au nord du site. 155 et 138 logements seront développés au cœur du site tandis qu'à proximité de la station Aguilera, 30 logements sont prévus.

- **Scénario 2**

Le scénario 2 recompose plus fortement le site. La plupart des infrastructures sportives sont quant à elles, déplacées, afin de concevoir un pôle sportif.

Ce scénario permet de valoriser les entrées de quartier et de développer des logements au plus près de la station de Tram-bus afin de garantir un accès plus rapide à cette infrastructure et d'inciter les futurs habitants à emprunter les transports en commun.

Concernant les infrastructures sportives, le scénario prévoit une recomposition du pôle tennis avec une démolition/reconstruction d'un nouveau pôle en face du Jaï Alai intégrant également les locaux de l'USB. Le Jaï Alai sera réhabilité et des tribunes et vestiaire seront construits pour le terrain Bendern.

Le scénario 2 programme des logements avec des hauteurs moyennes en R+4. 27 logements en R+2 maximum seront situés au nord du site. 114, 79 et 130 logements seront situés en frange résidentielle le long de l'allée Aguilera et de l'allée Henri Haget. La hauteur des bâtis augmentera au plus l'on se situe au cœur du site.

Ce scénario présente l'avantage de créer un dialogue entre l'allée Aguilera et le cœur du quartier sportif. Par ailleurs, une véritable esplanade pourra être créée, ce qui permettra de relier le sud et le nord du quartier.

- **Scénario 3**

Le scénario 3 prévoit du logement dans un axe est-ouest. Cela permet de connecter le bois du Mont-Orient avec l'allée Aguilera tout en développant une trame végétale.

Deux grands espaces sportifs pourront être créés. Une réhabilitation du Jaï Alai est prévue tout comme la construction de tribunes et vestiaire pour le terrain Bendern. L'USB et le tennis seront insérés dans un nouveau pôle à proximité du Jaï Alai.

27 logements en R+2 maximum seront construits au nord du site et 98 logements seront créés au cœur du quartier. Par ailleurs, 116 et 79 logements seront en lien avec l'allée Aguilera et la Villa Rose. Enfin, 30 logements sont prévus à proximité de la station Aguilera, au sud du site.

Madame CASSES précise que les compositions d'îlots des scénarios 2 et 3 visent à redonner une place visible et centrale à la Villa Rose. Cela permet de créer un repère sur le quartier et d'appuyer la trame d'espace public.

Concernant les coûts des travaux, les premières estimations sont les suivantes :

	Scénario 1	Scénario 2	Scénario 3
Espaces publics	11 M€	12 M€	11,5 M€
Equipements sportifs	18 M€	32 M€	30,5 M€

(prix travaux hors taxes)

Le scénario 1 restructure faiblement le quartier, il est donc le scénario le moins coûteux.

Le scénario 2 est plus coûteux sur le plan des équipements sportifs du fait de l'intervention sur le pôle tennis.

Une légère baisse de moyens est prévue sur le scénario 3 (au niveau des équipements sportifs) par rapport au scénario 2 car les ambitions sur le terrain Bendern diffèrent entre les deux scénarios.

PROCHAINES ETAPES

Isolde RIVAS, NEORAMA

Madame RIVAS remercie Madame CASSES pour son intervention pédagogique auprès des participants. Elle rappelle que la présentation ainsi qu'un compte-rendu seront diffusés en ligne.

Elle complète son propos en précisant les prochaines étapes inhérentes au projet organisées et animées par NEORAMA avec la présence du programmiste DESURB.

3 ateliers thématiques sont programmés à la fin du mois d'octobre 2022 à destination des riverains et usagers du secteur :

- Le mercredi 19 octobre sur les équipements sportifs et la vie associative
- Le lundi 24 octobre sur l'aménagement des espaces publics
- Le jeudi 27 octobre sur la qualité de vie : logements, services et mobilité

Les ateliers débuteront par des temps d'informations suivi de travaux participatifs destinés aux riverains et aux biarrots. Les ateliers auront lieu à 18h au Casino Municipal de Biarritz et pourront accueillir 30 à 35 participants chacun.

Ainsi, les inscriptions sont obligatoires et sont à réaliser en ligne via ce lien : https://docs.google.com/forms/d/e/1FAIpQLSdW-Kv3-mpuDDKhZmRXEZBOxsDTy-5L9AJZS0o2S-pFRCwdtw/viewform?usp=send_form

Madame RIVAS ajoute que le scénario final sera, quant à lui, présenté lors d'une réunion publique organisée en décembre 2022. Par ailleurs, un bilan de la concertation sera réalisé au premier trimestre 2023 par la CAPB.

Elle termine son propos en rappelant qu'un dossier de concertation est mis à disposition de la population locale. Réalisé en juillet 2021, il a été actualisé en octobre 2022 et une dernière mise à jour sera effectuée en 2023. Le dossier de concertation est disponible en version numérique (sur le site de la CAPB et de la ville de Biarritz) et en papier à la mairie de Biarritz.

Madame RIVAS conclue en rappelant qu'une adresse mail dédiée au projet est à la disposition de la population souhaitant poser des questions relatives au projet (concertation-aguilera@democratie-active.fr).

TEMPS D'ÉCHANGES

Où sera reconstruit l'USB dans le scénario 1 ? Quelle sera l'organisation du stationnement pour les logements et les équipements ?

Dans le scénario 1, il est prévu de reconstruire l'USB en pied d'immeuble résidentiel. Pour autant, d'autres options sont disponibles telles que le positionnement de l'USB en face du Jaï Alaï afin de conserver une connexion entre les deux infrastructures (demande exprimée lors des balades urbaines) ; ou encore la réflexion autour d'un nouveau programme sportif accompagnant le programme de tribune Bendern.

Au sujet du stationnement, les scénarios prévoient du stationnement pour les espaces résidentiels et du stationnement pour les équipements sportifs. Les espaces résidentiels accueilleront leur propre stationnement. Concernant le stationnement relatif aux équipements sportifs, les aménagements seront différents en fonction des scénarios. En effet, les scénarios 2 et 3 prévoient l'aménagement d'un parking semi-enterré d'une capacité de 150 à 200 places. Il se situerait en lieu et place du terrain Coubertin sous la nouvelle infrastructure du Tennis / USB car un certain dénivelé à cet endroit faciliterait son installation. Pour autant, une centaine de places de stationnement en surface pourra être réalisé à l'intérieur du quartier en plus du parking semi-enterré. – *Annabel CASSES*

Vous avez évoqué la thématique des espaces publics, des espaces verts, de la circulation et des transports, etc. mais que prévoyez-vous pour les écoles ?

La municipalité a pris un engagement avec les biarrots de rénover les groupes scolaires grâce à un plan d'école de 10 millions d'euros. Le prochain groupe scolaire à rénover est celui du Braou, situé à proximité du site Aguilera. La municipalité anticipe la rénovation du groupe scolaire pour prendre en compte le futur quartier Aguilera. – *Maidor AROSTEGUY*

Président de l'USB : le bâtiment de l'USB est vieillissant et au vu des scénarios d'aménagement, aucuns travaux ne sont prévus pour l'USB avant 2026 minimum. Pour rappel, l'USB compte 2000 adhérents. Nous avons quelques problématiques avec les riverains qui ne supportent pas le bruit. Si l'USB est en pied d'immeuble résidentiel, de nouveaux conflits vont apparaître. Il y a un caractère d'urgence au niveau de la mise aux normes de nos bâtiments.

A l'échelle d'un projet urbain, 2026 est une année proche. Le projet Aguilera représente un investissement de 50 millions d'euros (équipements sportifs, espaces publics, voiries, etc). Il n'est pas possible, pour la municipalité, d'engager d'autres sommes d'argent pour une rénovation, coûteuse, d'un bâtiment qui serait amené à disparaître, sauf si le bâtiment est amené à présenter des dangers auprès des adhérents et usagers.

Quant au bruit, il est possible d'envisager d'autres activités, commerces, au sein de l'immeuble qui accueillera les futurs locaux de l'USB afin de limiter les gênes. – *Maidar AROSTEGUY*

Y a-t-il une obligation de maintenir les locaux de l'USB sur le plateau d'Aguilera ? Est-il possible de les déplacer au niveau de l'hippodrome ?

Ce sont les adhérents et l'associations qui décideront. A ce jour, ni les adhérents, ni le président de l'USB n'ont manifesté leur envie de délocaliser leurs locaux à un autre endroit. – *Maidar AROSTEGUY*

Le projet prévoit des infrastructures résidentielles et sportives. En termes d'organisation et de phasage du projet, comment cela est prévu ? Concernant les intervenants relatifs à l'aménagement du site (architectes, promoteurs), comment seront-ils sélectionnés ? Est-ce qu'un seul architecte sera désigné pour l'ensemble du quartier ou plusieurs architectes seront amenés à s'exprimer sur le projet ?

2026 marque le démarrage du projet. Pour autant, il n'est pas prévu de construire le quartier pendant 10 ans comme la ville a pu le vivre avec le projet Kléber. Au niveau du calendrier de la MECDU, une délibération de la CAPB est prévue au premier trimestre 2023 et 9 mois d'enquête publique sont nécessaires. L'idéal serait une validation de la MECDU fin 2023, début 2024 par l'agglomération. La construction d'un quartier en moins de deux années n'est pas envisageable. Il est conseillé de participer aux ateliers thématiques pour proposer vos idées relatives au choix du/des futur(s) architecte(s) et nourrir la réflexion à mener. – *Maidar AROSTEGUY*

Selon le scénario, les modes d'intervention sont différents concernant les infrastructures et les compositions entre logements et infrastructures.

Le scénario 1 possède un phasage plus simple pour la réalisation de logements. Pour autant, les locaux de l'USB doivent être démolis et reconstruits. Des questions relatives au fonctionnement des infrastructures pendant la durée du chantier se posent. Il peut y avoir des chantiers en site occupé, ce n'est pas impossible.

Pour les scénarios 2 et 3, il est nécessaire de commencer par les infrastructures sportives car la programmation a besoin de place au niveau de l'allée Aguilera. Le premier chantier sera certainement la reconstruction du pôle tennis-USB. Les espaces publics seront les derniers éléments aménagés. Pour autant, dans l'ensemble de scénarios, il est possible d'aménager des lieux en préalable comme les abords du Jaï Alai ou encore le bois du Mont-Orient. – *Annabel CASSES*

Quelles sont les solutions de stationnement les soirs/jours de match ?

Un parking de délestage sera aménagé au même titre que ce qui existe déjà dans d'autres villes. Ce parking sera complété d'un système de navettes permettant de désengorger le

quartier et de garantir les bonnes conditions de sécurité autour de l'événement, notamment pour les piétons. – *Maidar AROSTEGUY*

***Des réflexions ont-elles été menées sur les flux de circulation dans chaque scénario ?
L'impasse des Passereaux sera-t-elle utilisée pour la circulation automobile ?***

L'impasse des Passereaux est pleinement intégrée dans les scénarios. La mobilité est un sujet sur lequel l'on souhaite concerter car nous avons réalisé un schéma d'organisation que nous souhaitons soumettre/confronter aux usages actuels.

L'élaboration des scénarios a tenu compte le plus souvent possible des voiries structurantes telles que la rue Cino del Duca, l'allée Aguilera et les venelles qui desservent les stationnements résidentiels. Le principe est de développer les mobilités actives et de limiter au maximum l'entrée de la voiture et des véhicules dans le quartier.

Le plan de circulation sera principalement doté de rues à sens unique. La plupart des voiries présentes seront conservées tout en développant des surfaces perméables permettant de récupérer l'eau et diminuer le taux d'imperméabilisation du site.

L'impasse des Passereaux sera utilisée uniquement pour la circulation résidentielle car elle permettra de desservir la vingtaine de logements. – *Annabel CASSES*

Président Olympic Tennis : L'ensemble des scénarios prévoit la sanctuarisation du bois du Mont-Orient. L'offre sportive est diminuée alors que le projet porte sur le parc des sports d'Aguilera. Aujourd'hui, on voit se construire bon nombre de projets résidentiels aux hauteurs conséquentes au niveau du BAB. De fait, pourquoi ne pas utiliser l'espace du bois du Mont-Orient pour faire émerger des espaces résidentiels à cet endroit qui devient très urbanisé ? Cela permettrait de conserver et de renforcer l'offre sportive sur le site d'Aguilera.

L'espace du Bois du Mont-Orient est un Espace Boisé Classé (EBC), il n'est pas possible de le détruire car il est inscrit dans le PLU et protégé à ce titre. Dans le cadre des balades urbaines, beaucoup de personnes ont exprimé leur souhait de conserver cet espace dans sa totalité. Il sera aménagé avec un parcours sportif ou autre en fonction de l'évolution des réflexions. Certes, la ville manque de foncier mais l'objectif de la municipalité n'est pas de construire sur des parcelles boisées sanctuarisées. – *Maud CASCINO*

Non seulement la vocation sportive est conservée dans le projet, mais en plus, elle est modernisée car les infrastructures existantes sont dégradées. Toutes les activités seront conservées sur le plateau d'Aguilera en plus d'être modernisées. L'offre sportive sera donc améliorée tout en répondant aux normes (notamment pour la mixité). – *Maidar AROSTEGUY*

1ère priorité c'est le logement, la deuxième, la Villa Rose, la troisième l'allée des platanes et la quatrième, le bois du Mont-Orient. Je comprends les enjeux de protections des arbres mais

serait-il possible de faire quelques entorses pour que les infrastructures sportives puissent continuer d'exister ? La piste d'athlétisme sera détruite au profit de logements.

La piste d'athlétisme verra le jour à Laroche foucauld donc nous veillons à ce qu'aucun sportif ne soit délaissé sur le site. – *Maidier AROSTEGUY*

Je sais que l'objet de cette réunion n'est pas de réaliser un référendum sur le scénario que nous préférons mais j'estime que le scénario 3 présente des avantages par rapport aux scénarios précédents. Dans le scénario 2, le positionnement des infrastructures ne me paraît pas optimal. Le scénario 1 concentre de nombreux logements sur un même lieu. Le scénario 3, outre la mixité sociale des logements présente une mixité agréable entre les infrastructures sportives et les logements. Et le scénario 3 peut accueillir un parking semi-enterré.

Quels sont les montants estimés sur la vente des droits à bâtir sur les 350 logements qui seront encaissés par la ville pour permettre de financer, pour partie, les rénovations, démolitions/reconstructions des infrastructures sportives et de l'aménagement des espaces publics ?

Beaucoup de chiffres circulent depuis 3-4 ans. Il faudrait faire une estimation par la municipalité mais aujourd'hui le marché est en pleine fluctuation avec une possibilité de fléchissement. Depuis le mois d'Août, les droits de mutations sont en baisse. L'enveloppe évoquée, y compris par le précédent Maire, varie entre 19 et 25 millions d'euros mais sous toute réserve. Il s'agit d'une opération déséquilibrée comme toutes les opérations d'aménagement. C'est une opération coûteuse mais nécessaire. Toutefois, en fonction des scénarios, les déséquilibres seront plus ou moins importants. – *Maidier AROSTEGUY*

Je suis atterré par ce projet. Je vois que c'est la disparation à termes des infrastructures sportives (USB, tennis, piste d'athlétisme, terrain de rugby). Je suis venu pour voir ce que vous aviez à proposer et j'adresserai une lettre à destination de Madame le Maire avec mes suggestions.

Il y a un invariant, le terrain de rugby (stade Léon Larribau avec ses deux tribunes) ne bouge pas et ne disparaîtra pas. Le projet prévoit d'améliorer la convivialité du terrain de rugby, c'est l'objet de beaucoup de demandes. – *Maidier AROSTEGUY*

Je suis content de voir que le projet prévoit des logements dont du logement social. Nos enfants et les biarrots en ont besoin, je vous remercie. Pour autant, j'ai calculé qu'il n'y aurait que 200 logements sociaux, pourquoi ne pas augmenter ce pourcentage ?

Madame le Maire donne la parole à Monsieur Bruno CARRERE, Maire d'Ustaritz, pour qu'il présente son retour d'expérience sur des opérations de logements menées sur sa commune.

Nous avons un fort déficit en matière de logement social sur la commune d'Ustaritz. Nous avons augmenté le taux de logements sociaux dans chacune de nos opérations et certaines de ces opérations comprenaient 100 % de logement social. Nous avons veillé à l'intégration de ces opérations dans la ville et nous avons fait attention à ce que des copropriétés se créent. Pour autant, il est possible de mixer les types de logements entre eux pour créer de la mixité sociale afin que les personnes vivent ensemble car c'est un véritable enjeu. – *Bruno CARRERE*

Madame le Maire complète ses propos en précisant que l'objectif du projet d'Aguilera n'était pas de créer une nouvelle ZUP (Zone à Urbaniser en Priorité). Par ailleurs, lorsqu'un projet compte de nombreux logements, il est important de ne pas avoir un trop fort taux de logements sociaux afin de favoriser la mixité sociale.

CLOTURE

Madame AROSTEGUY remercie l'ensemble des participants pour leur participation et les invite à partager leurs remarques et attentes lors des différents temps participatifs prévus prochainement.